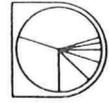


Landesamt
für Datenverarbeitung
und Statistik
Nordrhein-Westfalen



Statistische Berichte

M 1 6 - vj 3/81

Ausgegeben am 26. Januar 1982

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

3. Vierteljahr 1981

Inhalt

	Seite
1. Baulandpreise nach Grundstücksarten	5
2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten	5
3. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen	6

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen
Postfach 1105, Mauerstraße 51, 4000 Düsseldorf 1, Telefon (0211) 4 49 71

Statistische Berichte mit * vor der Nummerung enthalten Angaben, die alle
Statistischen Landesbehörden für ihren Bereich unter gleicher Kennziffer veröffentlichen.
Preis dieser Ausgabe 2,00 DM zuzüglich Versandkosten
Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet.

Vorbemerkung

1. Allgemeines

Die amtliche Erhebung von Preisen unbebauter, durch Kauf erworbener Grundstücke erfaßt neben dem Kaufpreis Angaben über Fläche, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, über die Art des Baugebietes (Geschäfts-, Wohn-, Industrie- oder Dorfgebiet) sowie die Person des Verkäufers bzw. des Erwerbers. Rechtsgrundlage dieser Erhebung ist das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I S. 605).

Nach § 7 dieses Gesetzes sind die Finanzämter zur Erteilung der erforderlichen Auskünfte verpflichtet. Anhand der von den Notaren im Auftrag der Vertragspartner einzureichenden Kaufabschlußmeldungen füllen die Finanzämter für jeden Veräußerungsfall einen Erhebungsbogen aus. Die Ergebnisse dieser Erhebung werden vierteljährlich veröffentlicht.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, daß die errechneten Durchschnittspreise durch die Gliederung nach qualitativen Merkmalen zwar an Aussagekraft gewinnen, andererseits aber bei oftmals geringer Zahl der Veräußerungsfälle Zufallseinflüsse nicht immer ausgeschaltet werden können. Die Änderungen der Durchschnittspreise müssen daher vor allem bei der vierteljährlichen Darstellung stets in Verbindung mit der Zahl der Veräußerungsfälle und der Größe der dazugehörigen Fläche gesehen werden.

2. Begriffsbestimmungen

2.1 Erhebungseinheit

Erfaßt werden die durch Kauf erworbenen unbebauten Grundstücke. Als unbebaute Grundstücke im Sinne der Statistik gelten:

- a) die Grundstücke, die bereits auf den letzten, vor dem Veräußerungszeitpunkt liegenden Feststellungszeitpunkt als unbebaute Grundstücke bewertet worden sind, und b) die Grundstücke, die auf den 1. Januar des Jahres, das auf die Veräußerung folgt, als Grundvermögen zu bewerten sind.

Nicht erfaßt werden die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörenden Grundstücke.

2.2 Baulandarten

Rohbauland:

Das Rohbauland ist im allgemeinen eine Vorstufe für die übrigen Arten der unbebauten Grundstücke, insbesondere für das baureife Land. Es nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft einer dieser Arten an. Als Rohbauland sind in der Regel größere und unaufgeschlossene Grundstücksflächen anzusehen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst, wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dabei ist es gleichgültig, ob das Gelände parzelliert ist oder nicht.

Baureifes Land:

Zum baureifen Land gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Baureifes Land liegt in der Regel an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und ist bereits in Bauparzellen eingeteilt. Es fallen hierunter in erster Linie Baulücken und der städtebautechnisch aufgeschlossene Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. Auf die Größe des Grundstücks kommt es nicht an. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.

Industrieland:

Als Industrieland gelten unbebaute Grundstücke, die als Lager- und Arbeitsplätze bereits einem Erwerb dienen oder zur Erweiterung eines Betriebes vorrätig gehalten werden, sowie Flächen, die nach der Verkaufsauffassung und den örtlichen Gegebenheiten Gelände für Industriezwecke sind oder dafür vorgesehen sind.

Land für Verkehrszwecke:

Land für Verkehrszwecke ist Gelände, das Straßen, Parkplätzen, Flugplätzen, Eisenbahnen und ähnlichen Zwecken dient oder dafür vorgesehen ist.

Freiflächen:

Als Freiflächen gelten unbebaute Grundstücke, die als Gartenanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Erholungsplätze aus Gründen der Volksgesundheit dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche ausgewiesen sind.

2.3 Art des Baugebietes

Geschäftsgebiet (Kerngebiete):

Dies sind Gebiete, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen. Zulässig sind:

- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vernügnungsstätten, c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, e) Tankstellen, f) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter f) fallen, zugelassen werden.

Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt (Mischgebiete):

Hierbei handelt es sich um Gebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Zulässig sind:

- a) Wohngebäude, b) Geschäfts- und Bürogebäude, c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, d) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, f) Gartenbaubetriebe, g) Tankstellen.

Wohngebiete:

Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- a) Wohngebäude, b) der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, c) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, d) Gartenbaubetriebe, e) Tankstellen, f) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Bei den Wohngebieten wird unterschieden nach offener oder geschlossener Bauweise.

Industriegebiete:

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, b) Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Industriegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Industriegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert werden.

Dorfgebiete:

Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Zulässig sind:

- a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, b) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, c) Wohngebäude, d) Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, e) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, f) Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, g) sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, h) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, i) Gartenbaubetriebe, k) Tankstellen.

Zeichenerklärung

(nach DIN 55 301)

- 0 weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
- nichts vorhanden
- ... Angabe fällt später an
- / Zahlenwert nicht sicher genug
- . Zahlenwert unbekannt oder geheimzuhalten
- x Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
- p vorläufige Zahl
- r berichtigte Zahl
- s geschätzte Zahl

1. Baulandpreise nach Grundstücksarten

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land		
	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²
1976	13 801	15 652	43,20	10 844	9 637	56,60
1977	15 007	17 683	52,71	12 027	11 241	67,07
1978	15 883	25 971	45,82	13 141	12 709	76,32
1979	14 527	22 023	63,25	11 880	12 428	90,79
1980	13 851	19 592	72,95	11 554	11 112	102,68
1980 1. Vierteljahr	3 660	5 033	75,75	3 069	3 103	100,05
2. Vierteljahr	3 349	4 550	69,91	2 790	2 631	96,06
3. Vierteljahr	3 336	5 236	69,25	2 717	2 547	106,13
4. Vierteljahr	3 506	4 773	76,97	2 978	2 831	108,62
1981 1. Vierteljahr	2 623	3 661	79,75	2 247	2 136	118,26
2. Vierteljahr	3 021	3 657	90,28	2 564	2 517	114,88
3. Vierteljahr	2 706	3 383	86,29	2 234	2 025	124,34
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

Noch: 1. Baulandpreise nach Grundstücksarten

Zeitraum	Rohbauland			Sonstiges Bauland ¹⁾		
	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²
1976	1 951	3 387	23,80	1 006	2 628	19,08
1977	1 733	3 161	32,88	1 247	3 281	22,60
1978	1 474	3 180	32,41	1 268	10 082	11,59
1979	1 419	3 760	33,53	1 228	5 836	23,73
1980	1 045	3 269	45,75	1 252	5 211	26,62
1980 1. Vierteljahr	288	1 004	51,17	303	926	20,98
2. Vierteljahr	275	717	52,99	284	1 202	22,74
3. Vierteljahr	277	637	45,04	342	2 052	30,99
4. Vierteljahr	205	911	34,57	323	1 031	27,53
1981 1. Vierteljahr	151	488	31,90	225	1 037	22,99
2. Vierteljahr	206	484	45,90	251	656	28,61
3. Vierteljahr	159	390	36,58	313	968	26,75
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²
Geschäftsgebiet und Wohngebiet in geschlossener Bauweise									
1976	1 780	1 604	75,57	1 664	1 557	76,28	2	.	.
1977	2 012	1 741	92,59	1 836	1 666	93,90	20	25	54,13
1978	2 276	2 227	114,14	2 098	2 159	115,85	35	27	45,79
1979	2 055	2 187	133,71	1 877	2 055	138,88	53	63	59,70
1980	1 973	1 929	143,32	1 859	1 742	152,53	37	116	61,10
1980 1. Vierteljahr	561	531	145,26	546	517	148,00	1	.	.
2. Vierteljahr	493	399	130,59	452	343	145,99	16	29	37,96
3. Vierteljahr	481	525	134,39	447	449	145,25	12	66	72,05
4. Vierteljahr	438	474	161,78	414	433	170,67	8	20	58,22
1981 1. Vierteljahr	344	586	127,84	314	340	209,31	13	237	12,56
2. Vierteljahr	447	546	155,64	413	485	159,39	14	50	138,36
3. Vierteljahr	400	334	179,75	376	326	183,01	9	5	70,78
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

